と 防洪水宜加疏導 抑樓價勿靠打壓 港股一度跌破萬四點 地產建設商會强烈反對徵稅壓炒風 過早數市民平常心看待港回歸 今晤臨立會議員冀順利通過特首辦公布《回歸法》內容 區璟智將出任特首新聞秘書 巴士條例遭否決政黨再演攻防戰 一對一」輸入外勞建議勞工界引起反響 終點由新華社改為特首辦 支聯會七一遊行網鑼灣道出發

版

社評・政經要聞・政情與政策

OVERSEAS CHINESE ECONOMIC JOURNAL

June 20, 1997

一九九七年六月二十日 星期五

巧妙的是,這種干預不損地產市場的運作效率,反而因爲地開始的是,這種干預不損地產市場的運作效率,即干預愈强。 略,其實正是滅低一向以來政府的前期干預程度,符合主流 經濟理論原則 價高,土地的利用率也高, 社評

値(土地供應量)令整體經的工作只是選取適當的參數 制,才能配合今後的發展策 在認爲,要放鬆土地供應限 濟效益達致極大。董建華現

的策略,包括近日甚囂塵上的實施資產增值稅、增加轉手稅如果爲了盡快令樓市回落,董建華遷可用一些打擊需求 。以增加、加快土地供應舒緩樓價才是固本培元的正道,以版另文),清楚表示反對這種干預並指出其壞處,完全正確 和釐印費等。但是,用這些策略的話,就真正是强化市場干 我們必然反對!昨日地產建設商會亦發表聲明(見本 意或效率有不同程度的懷疑

頒了,

防洪水宜加疏導

府的土地政策功不可沒。同

私人樓宇(二十三萬餘單位)是非自住單位,租金回報率比政府操控樓價跌幅和跌速都很難。本港有百分之十二的 ,則一些蒙受損失的人歸本無望,作出非理性反應亦很有可 加土地供應的影響則較難準確測知,不同的人對政府增地滅的措施對樓價的影響較易解讀,所以價格反應快速集中;增 儲蓄戶口利息選低;如果政策清楚表明樓市續升無望,就算 半這些單位拋出市場套現的話·樓價也會急瀉。打擊需求 堵塞法治之,九年無 飈升的樓價好比 實有其道理。 過高使不少外商卻 發展,新加坡用的 率使經濟增長的模 導法,卻

時之效,長遠來說,卻不可能成功。 成功了 打擊需求以壓抑樓價好比用堵塞法治洪,也無成;其子姒文命(即後來的禹帝)改用疏比即將缺堤的洪水。古時九河為患,姒蘇用

,五月底抽樣訪問的五百三一心昨天公布的調查顯示【表心昨天公布的調查顯示【表

特別感覺,只以平常心視之

對香港回歸沒, 超過一半被訪!

期待和樂觀」等言詞形容對三的被訪者以「開心、興奮

人中,只有百分之二十

港回歸的心情

過,無論是香港選是新加坡,都面臨同一困惑——倚靠提高儲蓄 步的問題。董建華此時提出新的樓價政策, 式將成强弩之末:此外,香港已經**遇到地價** 是笨鈍得多的强迫儲蓄法,副作用不 (迫儲蓄法,副作用不少。不 樣爲了提髙儲蓄率支持經濟 行干預市場呢?未必。 人為地令樓價回落,是否强 括增加土地供應及加快批地等問題,應從控制供應着手,包

他認爲政府若要眞正解決

升幅已逾二成)・在預期美國

以壓抑樓市炒風則不置可否。 然而,梁振英昨天接受電子媒介詢問時,對是否將採取徵稅

究本港房屋問題的行政會議成員梁振英昨天曾與多位證劵界

點;下午開市後恒指即見急速反彈。

恒生指数6分值定数

恒指昨天早市急挫,一度跌穿一萬四千點,下跌達三百

及基金經理午膳,席間指近期報章引述他的說話有所偏頗;

半至二成(年初至今住宅樓價

四分之一厘至半厘,以及中港聯邦基金利率下半年只會再加

雖然增加供應或會令樓價調

稅制的政策。

並會影響香港一向奉行簡單

放緩,但他相信不會影響地產

年底前恒指可見一萬六千五百

指數上升百分之三點三四。 挫百分之一點七九;紅籌股指數表現仍優於大市,恒生中企

市報二二四元;地產類股份普遍下挫,恒生地產分類指數下

1420

恒生指數成分股中,滙豐控股(〇〇五)下挫五元,收

經濟利好因素支持下,他估計

急升雖可從需求及供應兩方面

税或特別印花稅等短期措施。 能會有考慮徵收物業短期轉售

成,大發展商盈利亦升百分之 五成六),大發展商盈利可增 發展物業邊際毛利不變(即約

繼續回軟,加上七一三權移交五天假期在即,投資者開始減市場據憂特區政府以徵稅方式打擊物業炒賣,港股昨天

加二成四;若邊際毛利跌至四

卓百德則指出,控制樓價

0

着手,但引入新稅項這類控制

響下呈反覆,但他相信今年底受投資者憂慮地產市道前景影至於港股方面,雖然近期

整體樓價將較九六年底升一成

只能收短期效果

不易收即時成效,故亦估計可 批地程序等方法,但上述措施 施將提出增加土地供應、加快 的報告中將包括短期、中期及

長期措施。市場人士認爲,措

供應增加一萬個,而大地產商於二萬個單位推算,假設單位

港股

度跌破萬四點

他以去年私人住宅供應少

以新稅項「短期」壓抑炒風。卓百德則認爲,特區政府不會

梁振英說,他在房屋問題

減少。

物業短期轉售稅或特別印花稅 問題報告,可能建議考慮徵收 政會議成員梁振英的香港房屋

不少證券界人士估計,行

市道出現「雙贏」局面。 發展商利潤、令發展商及整體

摩根士丹利亞洲董事總經理

積極,土地成本自然减少,發地供應增加,投地將不會過分

樓價調整,但地產商旣估計土

供應增加雖或令

展物業的邊際毛利亦不致大幅

做法。他補充說,政府作出這些干預, 政府亦不應效法新加坡那種缺乏效率的

率有多高。他不同意市民其實早知未來 這七十公頃地選不知道在何處及地積比

税的形式打擊炒賣*

但他不願評論特區政府會否採用徵收增值

;它唯一强力操控的参數,就是,比起其他城市,政府很少插手 種干預。土地供應愈受限制,離 土地供應量。這種前期操控是一 香港地產物業市場運作自由

震盪一定很大。再者,如果目的是令樓價下挫後不短期回升華雙臂齊下的話,樓價急跌一半以上也非不可想像,引起的知的信心崩塌,令買家卻步不前,樓價回落四成。假如董建 日社論早已指出,這裏一再强調。 出的一系列冷卻措施,樓價回落二成多;八九年則是如所周 都至要是需求萎縮所至。九四年是因爲美息回升加上港府拋兩次樓市大幅回落,一次在九四年,另一次在八九年。兩次 ,可能會用雙管齊下的方法。但這是相當危險的。本港最近 我們說過,董建華面對五年任期的時限,爲了快速見功

發展,不斷增加就 脹幅度計算,要樓宇實際價格下跌四成,也需七年左右。就算現時水平若干年,讓通脹把實際樓價蠶食。不過,若以事時通較緩慢,跌幅也較易控制。最少痛楚的辦法則是把樓價保持在 那麼久。 董建華懂得怎樣操

至富的人。這些人以其較高邊際儲蓄率再投資,從而加速經濟節。土地增幅小,人口增幅大,樓價急升很快造就一批以物業 嚴格限制土地 供應,是港府多年來總體經濟策略的主要環 莱機會。香港的失業率低,目前是百分之二

控樓價在目前水平靜止不變,他也許不願等

點五;一般薪水高,一個英

厚,真是世上絕無僅有,港稅率低而政府財政鍵全處子過英美大學裏的英語教授; 語過得去的中級秘書薪金超

過半數市民平常心看待港回歸

祝香港回歸的!

動正籌備得如

如荼,但據一

估計香港回歸後的變化 維持現在的經濟繁榮 繼續享有現有人權自由 政府維持現在的廉潔程度 (%) 14.7 54.6 42.1

(%)

68.7

30.5

解的責任在於公眾及立法局 **焕光**爲梁銘彥事件中所作的 立法局昨天通過**梁銘彥** 「取巧」及「諉過於人」 而只是說公眾及立法局 不過,立法局議員張文

林煥光就

員·負責特首辦的新聞資訊前新聞處處長丘**李賜恩**及三

港督府的新聞組亦會外調 滿難任, 港府在特首辦公室成立文

角;恒生倫敦參考指數下跌三十八點,報一四一六六點*

晚回軟,滙豐因英國銀行股下挫而回蕩一元七

倫敦港股昨日

聞秘書兼發 言人 麥奇連 • 他將於六 Ш

政長官新聞秘書兼發言人 處處長區環智在王權回歸之 特首辦公室已初步敲定 目前港督府編制内・港

用的名稱,如删去「皇家」

埋預期將會改變,措施一定收效。詳細內容,這樣投資者對未來供應的 贊成採用任何干預樓市的短期行政措施 ,商會建議政府應公布五年賣地計劃的 心

大摩估計不會實施物業新稅項

香港作爲投資及金融中心起負面影響, 用地推出,赤柱竇地成績即受影響;而

採用短期稅收措施將令稅制複雜化,對一百四十年的簡單稅制,行之有效,若

值稅、物業轉讓稅均反對。香港奉行了 羅嘉瑞說,無論收緊按揭成數、增

出前,只表示未來會有七十公頃低密度供應一定有效。政府在赤柱豪宅地皮推 市民也不得不信。 多,則自然會計數,而若資料清楚明確者、投資者或發展商知道將來土地供應 布未來五年賣地計劃的詳細內容, 他說,樓價始終受供求影響,增

羅嘉瑞說,短期方面,政府只要 置業 並非囤積居奇。

天則表示,現在樓市的炒賣風氣很嚴重, 源,政府何不善加利用 投資的項目涉資一萬億元,如此龐大的資 值合共一萬五千億元,已簽約未來五年將 商會執委會員中的十三個發展商的資產淨 多交基建及房屋發展讓私人承辦。目前

他希望政府能利用私營部門的高效率 不過,特區行政議會召集人量士元昨

;

海馬尼西沙樓何時及如何編莧

6月18日(013),周三。第四届世界華商大會 輪到在温哥華舉行(8月25日至28日), 至題非常 「宏觀」・乃「電子通訊與資訊科技對環球市場的 影響」是由:呢次大會有位籌委司徒華,初賭仲以 爲華叔落籍番邦,那知卻是一位温哥華女士;譚瑪 土馮亦赫然名列籌委,閱其簡介,方知佢已在彼邦 闖出一番天地,想當年佢伯爺把檔攤交畀佢細佬打 理,一時間風生水起,成爲王牌經紀;而譚瑪士在 温哥華默默耕耘,冇人闡問,對去揾佢食晏之我老 曹,頗有知遇之感,估唔到佢後來以「香港仔」-炮而紅,豬籬浸水,稍後進軍傳媒,不數年已成為 加拿大蕃語電視電台巨擘。老馮地下有知,看加港 兩地兩系之發展,必會暗歎一句「眞估唔到矣」!,不斷注入資產,協助佢快高長大。

據四屆華商籌委員公布的資料,86年至92年, 企業及投資移民引入了三億五千萬加元資金,創造 了十萬幾個工作單位;而在呢批移民之中,大部分 來自香港、台灣及南韓。不過,呢D係指投資及企 日之繁忙(繁榮則未必)。

成交一百七十五億二千三百多萬元,唔多唔少。

【有可能跌破五十天綫】

開市時質港股,令倫敦恒生指數再回落;我老曹擔 業上市開始,至今已超過一年! 心五十天移動平均綫(13666點)有可能跌破。

功臣,其後才加入公用股,把恒指推向15000點。 寧酒店集團購入米蘭四季酒店,整個集團利用今次 近日滙豐在倫敦卻飽受糟質,例如今天在倫敦回落 機會進行重組。 五元,跌至二百二十四元,主要是擔心工黨政府引 公九角;九倉(004)因除息而出現較大回落;但國 持,最後邊個做啱邊個做錯?只有時間才知道。──耐(差唔多戰後至今),一旦放棄,擔心結果一如 泰航空(320)逆市升3.9%,見十三元二角五仙, 除了炒落後股心理外,美亞證券為佢發備兌證,須 由,以報業股計,其實新系集團(147)才大,只 月冇同金魚缸換水,令水混濁不清,但D金魚一樣 吸納部分正股,對股價有刺激。德昌電機(179) 是每天升一D,唔多覺,所以有人請倫公子去飲咖 生活愉快,趁聖誕假期爲金魚缸進行大清洗,整個

DC財務(198)周二股價升至新高,今天要求 日股價上升之理由。 停牌,然後公布收購消息。

天股價急升36.9%,見十七元二角五仙。光大明輝 天東國所屬機構,睇嚟中國政府有意扶植光大集團 角五仙,相信跌幅已過分,公布業績後股價有條件 業績。



【七一後出現新「四行」】

華潤創業(291)計劃以二十億元向母公司華 業移民在工商業上的投資而言,如果計埋佢地買田 潤集團購入50%華人銀行股權,令集團除了地產、 儲局主席阿平,佢嘅一舉一動最多傳媒報道,皆因 實屋及存放銀行生息養老的資金,相信數倍於此數 食品、飲品業務外,加添金融業,成爲本港另一大 加息減息政策直接影響關下荷包也。97年7月1日後 也。總而言之,有咗香港移民,温哥華市面斷無今行。事實上,六十年代香港「四行」時代,到了今香港最有影響力人物,除江握手外,便是梁兄哥, 天只剩下太古洋行(019),其餘如和記黃埔(013 皆因佢一宮一行都對樓市有直接影響也。香港有九 美股周二回落12點,收市7760點,但今年港股一)連和記洋行亦賣咗,會德豐(020)亦非洋行;一十多萬個私人住宅單位,加上上市公司純利七成來 與美股有跟袞唔跟旺之關係。今天恒生指數一度大 怡和洋行早已遷册。97年7月1日香港可能出現新「 自地產,梁兄哥因此成爲傳媒最廣泛之報道對象。 跌307.46,見13999.69,收市時收復部分失地,以 四行」,即華潤集團、光大集團、招商局集團及中 到底在2000年之前但領導香港房地產走向何方?八 14203.89收市,跌103.26,比較上算是濕濕碎啦; 信泰富集團;其他中資大企業則以地區劃分,如專 十年代中國實行改革開放政策,香港廠商把工廠內 海投資(270)、越秀投資(123)、上海實業(移,不但在廣東省聘用六百萬工人,佢地當然盤滿 363)、北京控股(392)等。

點能夠在6月3日見15000點?只是好夢從來最易醒 次經濟繁榮。不過,樓價上升將呢個繁榮大大誇大 今天尾市反彈,皆因通訊社報道有美資經紀行 ,呢個紅籌股美夢自96年5月開始,至今已超過一 ,同時把香港社會一分爲二(有銀有銀將你有樓有 睇恒指見16500點,引發補倉潮。收市後有人致電 年,各位要記住在他人夢醒之前離開,以免好夢成 樓 > 。有樓者早已發達,唔少人已成為千萬富翁; 該美資經紀行查詢,原來只係5月份「舊聞」,當 惡夢。93年H股熱潮由青島啤酒(168)開始,94 冇樓者話之你做死,結果仍是車愈坐愈大,樓愈住 時已一早發布,至今未改變睇法;唔少人又趁倫教 年初結束,爲時六個月;呢次紅籌股熱潮由上海實 愈細,大學講師亦只有住七百方呎嘅任宅單位!

今天廳新發展(488)、廳新酒店(571)、廳 4、5月份恒生指數上升・滙豐(005)係最大 新國際(191)齊齊停牌;聽講麗新酒店向香港柏

入新稅制,對英國銀行股不利,滙豐股價冇法唔受 升53%,皆因6月4日有人治購控股權。踏入97年, 功觀爆日本經濟泡沫,但八年後的今天,日本經濟 拖累;其他如鷹君(041)回落2.7%,見二十四元 香港老一輩富翁不斷減持投資,新一代富翁卻在增 仍然無法再次起飛。高地價政策香港政府採用咗好

因百富勤證券推介而升一元,見二十二元一角。 啡。新昌營造(404)、港燈(006)亦宣布唔知近 魚缸變得清晰明亮,努力一整天代價亦唔錯。豈料

中國光大明輝(165)—個月內第二次配股, 十億元新台幣,經營連鎖店、超市、傢具及證券商 政策太耐了,同時有樓者多冇樓者少,一旦換爲清 集資十九億元・收購中國光大銀行五分一股權,今業務;據講上述投資同香港回歸中國有直接關係。水、反而唔習慣。後來資深養魚人教我老曹每次只

以每股十一元二角五仙發售一億六千九百萬股新股 百四十八萬元,升7.5%;每股獲利八點八仙,跌 有聽我老曹講嘢? 界光大集團,持股量由40%升到50.02%,成為光 13%。不過,97年股價相當發,由九角五仙跌至五 **關**東方報業(018)26日;瑞興(241)7月3日宣布

中建電訊(138)因發行二億股新股界新華社 附屬機構,今天股價升33%,以六角九仙收市,是 今年升幅器大一天。

江西銅礦(358)在浩威推介下升8.4%,見二元 五角七點五仙,重返招股價二元五角五仙之上。

唯冠國際(334)今天上市,較招股價一元一 角二仙升26.7%,見一元四角二仙;有時申請認購 呢類中小型股較和味,因爲中籤機會大好多。從唯 冠國際上牌升26.7%睇,申請新股仲係最有風險嘅 賺錢方法,雖然江西銅礦一度跌破上市價,但今天 在大跌市中仍能逆市回升,中籤者只係有錢賺,未 有實際損失(利息唔計)。近日三隻新股公開接受 申請,最令人擔心係滬寧高速,一來兇高,二來其 他公路股上牌後表現令人失望,影響申請者胃口。 總之,小心駛得萬年船,各位應緊記。

在美國最有影響力人物除總統克仔外,便是聯 缽滿,廣東省GDP增長率亦因此冠於全國,同時亦 96年5月,如果有咗紅籌股熱潮,恒生指數又 帶動香港經濟由出口導向轉爲金融服務,帶來另一

【 壓抑樓價肯定有後遺症 】

梁兄哥影響力便是決定此一遊戲何時結束及如 何結束,但有形之手如何同無形之手鬥練?事關有 富麗華酒店(039)宣布停牌,本月股價已上 後遺症地抑低樓價,不可能也。日本央行89年中成 東方報業(018)宣布唔知近日股價上升之理 我老曹同金魚缸換水,去年下半年因爲太忙,兩個 聖誕節清晨太座呱呱叫,原來D金魚唔領情,條條 怡和集團考慮未來三至五年在台灣投資一百二 反肚抗議;呢D便是後遺症也。港人已習慣高地價 永義國際(1218)96/97年度獲利一億一千二 可換水四分一,D金魚才晤會示威。梁兄哥,你有

位於將軍 年落成,公司 ,建設新廠,

9.669

最優

價將

現認

升幅

,佔

-向

望,

迫,

種

產值

收市

近38

究報

,但

)部

14%

下,

升產品質量。 96年底股 二百萬元或每

。最大股東張

%股權,第二大股東廖約克博士佔12.24%



96年中策投資(235)營業 理利潤水平。

額三十七億七千萬元,減少5.2 96年股東資金三億三千五百多萬元,平均每股四角八 東甄仕坤博士佔3.67%股權。 %;純利二億三千九百萬元, 仙。最大股東王忠桐佔26.3%股權,王華湘父子公司佔20.7 減少5.4%;每股獲利三角七仙 %股權,合共佔47%股權。